Manitoba Residential
Tenancies Commission

Annual Report
2007

Manitoba

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

His Honour the Honourable John Harvard, P.C., O.M.
Lieutenant Governor of Manitoba
Room 235, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C 0V8

May It Please Your Honour:

I have the privilege of presenting for the information of your Honour, the Annual Report of the Residential Tenancies Commission on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2007.

Respectfully submitted,

Honourable Greg Selinger
Minister of Finance

Manitoba
Finance

Residential Tenancies Commission
1650-155 Carlton Street, Winnipeg, Manitoba, Canada R3C 3H8
T 204-945-2028 F 204-945-5453 **Toll-Free** 1-800-782-8403

Honourable Greg Selinger
Minister of Finance
Room 103, Legislative Building
Winnipeg, Manitoba
R3C OV8

Dear Sir:

I have the honour of submitting the Residential Tenancies Commission Annual Report on the administration of *The Residential Tenancies Act* for the year ending December 31, 2007.

Respectfully submitted,

A. L. Kussin
Chief Commissioner
Residential Tenancies Commission

TABLE OF CONTENTS

	PAGE
INTRODUCTION	1
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	3
TABLE 1: PARTS 1-8 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	4
APPEAL ACTIVITY SUMMARY: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	7
TABLE 2: PART 9 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT	8
TABLE 3: APPEAL HEARINGS BY JUDICIAL DISTRICT	10
TABLE 4: APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL	11
SIGNIFICANT DECISIONS	12
THE PUBLIC INTEREST DISCLOSURE (WHISTLEBLOWER PROTECTION) ACT – SUMMARY OF DISCLOSURES	20

INTRODUCTION

The Residential Tenancies Commission is a quasi-judicial, specialist tribunal that hears appeals from decisions and orders of the Director of the Residential Tenancies Branch under *The Residential Tenancies Act*.

The Residential Tenancies Commission consists of:

- The Chief Commissioner - a full-time position; appointed for up to a five-year term, located in Winnipeg.
- Deputy Commissioners – twenty part-time positions and one full-time position; may exercise the powers and perform the duties of the Chief Commissioner; appointed for a two-year term; from Winnipeg, Brandon and Thompson.
- Panel members – forty-six panel members – approximately half representing the views of the landlords, the others the views of the tenants; from Winnipeg, The Pas, Thompson and Brandon.

The Commission may conduct hearings orally, in person or by telephone, in writing or partly orally and partly in writing. Hearings outside of Winnipeg are held at the nearest judicial district.

Hearings are before a panel of three consisting of one landlord representative, one tenant representative and a neutral commissioner which is either the Chief Commissioner or one of the deputies. Hearings are chaired by the neutral commissioner. The neutral commissioner also casts the deciding vote if there is a tie.

The Residential Tenancies Commission decisions can be appealed to the Court of Appeal, but only on a question of law or jurisdiction. A Court of Appeal judge must grant leave or permission to appeal. Section 179 of *The Residential Tenancies Act* dealing with rent regulation states that *"No appeal lies from a decision or order of the commission made in a matter arising under Part 9."* The Residential Tenancies Commission's decision here is final.

The Residential Tenancies Act requires the Chief Commissioner to submit a report on the administration of the Act to the Minister within six months after the end of each fiscal year. The reporting period for this report is the 2007 calendar year. Figures for the 2006 calendar year have also been provided for purposes of comparison. The statistics are broken down by activity, i.e. security deposits, repairs, utilities.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PARTS 1 – 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act* deal with all residential landlord and tenant matters, except for rent regulation. Table 1 provides a statistical summary of the activities of the Residential Tenancies Commission under Parts 1 – 8 of the legislation. During 2007 the Commission received 393 appeals under Parts 1 – 8 of *The Residential Tenancies Act*. The Commission received 319 appeals of orders resulting from Branch hearings and 50 appeals of claims for security deposit or less. The remaining 24 appeals were related to various other issues such as orders to repair, non-payment of utilities, disputes over locks and doors and seizure of tenants' property.

The Commission processed 407 cases before year-end. The Commission confirmed or upheld the Residential Tenancies Branch's decisions in 155 instances. The Commission varied 159 of the Branch's decisions. These variations sometimes occurred because the Commission received information from the parties at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. The Commission rescinded 49 decisions of the Branch. Another 32 appeals were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals or appeals without a filing fee. Withdrawals are usually due to either: (1) the affected parties being able to reach a settlement; or (2) the appellant changing his or her mind and no longer wishing to continue with the appeal. Four hearings were cancelled and there were eight motions to extend time to appeal denied. There were no appeals pending at the end of 2007.

In 2007, there were 26 applications to the Court of Appeal for leave to appeal. None were granted. The Court of Appeal denied leave on 19 applications. Five applications for leave were withdrawn. Two applications for leave to appeal were still pending at the end of 2007.

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2006 - December 31, 2006 (Cases)	January 1, 2007 - December 31, 2007 (Cases)
CLAIM FOR SECURITY DEPOSIT OR LESS		
Carried forward from previous year	27	46
Appeals Received	54	50
TOTAL	81	96
Decisions Confirmed	19	26
Decisions Varied	4	19
Decisions Rescinded	4	7
Appeals Withdrawn/Rejected	5	3
Cancelled	1	0
Motion to Extend Time Denied	2	3
ACTIVE	46	38
DISPUTES		
Carried forward from previous year	9	8
Appeals Received	1	0
TOTAL	10	8
Decisions Rescinded	1	0
Appeals Withdrawn/Rejected	1	0
ACTIVE	8	8
DISTRAINT AND LOCKOUT		
Carried forward from previous year	0	0
Appeals Received	0	2
TOTAL	0	2
Decisions Confirmed	0	1
ACTIVE	0	1

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2006 - December 31, 2006 (Cases)	January 1, 2007 - December 31, 2007 (Cases)
ENFORCEMENT		
Carried forward from previous year	1	0
Appeals Received	0	0
TOTAL	1	0
Decisions Confirmed	1	0
ACTIVE	0	0
HEARINGS		
Carried forward from previous year	128	150
Appeals Received	360	319
TOTAL	488	469
Decisions Confirmed	151	120
Decisions Varied	125	140
Decisions Rescinded	41	41
Appeals Withdrawn/Rejected	17	19
Cancelled	2	4
Motion to Extend Time Denied	2	5
ACTIVE	150	140
REPAIRS		
Carried forward from previous year	2	8
Appeals Received	17	18
TOTAL	19	26
Decisions Confirmed	4	7
Decisions Varied	2	0
Decisions Rescinded	1	1
Appeals Withdrawn/Rejected	4	10
ACTIVE	8	8

TABLE 1 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA

PARTS 1 - 8 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2006 - December 31, 2006 (Cases)	January 1, 2007 - December 31, 2007 (Cases)
UTILITIES		
Carried forward from previous year	42	2
Appeals Received	2	4
TOTAL	44	6
Decisions Confirmed	41	1
Appeals Withdrawn/Rejected	1	0
ACTIVE	2	5
TOTAL APPEALS		
Carried forward from previous year	209	214
Appeals Received	434	393
TOTAL	643	607
Decisions Confirmed	216	155
Decisions Varied	131	159
Decisions Rescinded	47	49
Appeals Withdrawn/Rejected	28	32
Cancelled	3	4
Motion to Extend Time Denied	4	8
ACTIVE	214	200

Note:

The figures for 2006 may vary slightly from the previous year's report. These variances are due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available.

APPEAL ACTIVITY SUMMARY

PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

In 2007, the Commission received appeals for 89 buildings affecting 400 rental units on orders the Residential Tenancies Branch issued under Part 9 of *The Residential Tenancies Act*.

The Commission processed appeals on orders for 122 buildings affecting 499 rental units in the 2007 calendar year. The Commission upheld orders on 62 units in 29 buildings and varied orders on 357 units in 39 buildings. These variations sometimes occurred because the Commission received information at the appeal hearing that the Branch did not have before issuing its decision. Appeals in 53 other buildings affecting 73 units were either rejected by the Commission or withdrawn by the appellant. Most rejections are caused by late appeals. One order was rescinded affecting seven units.

There is no appeal to the Court of Appeal on rent regulation matters.

TABLE 2 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA
PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2006 – December 31, 2006		January 1, 2007– December 31, 2007	
	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units
APPLICATION - LAUNDRY INCREASE				
Carried forward from previous year	1	1	1	1
Appeals Received	0	0	0	0
TOTAL	1	1	1	1
ACTIVE	1	1	1	1
APPLICATION - REHABILITATION				
Carried forward from previous year	1	2	0	0
Appeals Received	4	4	3	4
TOTAL	5	6	3	4
Decision Confirmed	4	5	0	0
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	3	4
ACTIVE	0	0	0	0
APPLICATION - RENT INCREASE ABOVE GUIDELINE				
Carried forward from previous year	110	609	98	338
Appeals Received	89	195	77	378
TOTAL	199	804	175	716
Decision Confirmed	12	92	23	56
Decision Varied	12	226	33	351
Appeal Withdrawn/Rejected	77	148	49	66
ACTIVE	98	338	70	243

TABLE 2 - APPEALS

STATISTICAL SUMMARY FOR MANITOBA
PART 9 OF *THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT*

	January 1, 2006– December 31, 2006		January 1, 2007 – December 31, 2007	
	Bldgs.	Units	Bldgs.	Units
APPLICATION - WITHDRAWAL OF SERVICE				
Carried forward from previous year	0	0	2	2
Appeals Received	3	3	1	7
TOTAL	3	3	3	9
Decision Varied	0	0	2	2
Decision Rescinded	0	0	1	7
Appeal Withdrawn/Rejected	1	1	0	0
ACTIVE	2	2	0	0
COMPLIANCE				
Carried forward from previous year	9	34	17	29
Appeals Received	15	20	8	11
TOTAL	24	54	25	40
Decision Confirmed	6	22	6	6
Decision Varied	0	0	4	4
Appeal Withdrawn/Rejected	1	3	1	3
ACTIVE	17	29	14	27
TOTAL APPEALS				
Carried forward from previous year	121	646	118	370
Appeals Received	111	222	89	400
TOTAL	232	868	207	770
Decision Confirmed	22	119	29	62
Decision Varied	12	226	39	357
Decision Rescinded	0	0	1	7
Appeal Withdrawn/Rejected	80	153	53	73
ACTIVE	118	370	85	271

Note:

The figures for 2006 may vary slightly from the previous year's report. These variances are due to updates and revisions made to the data as files were processed and more complete information became available.

TABLE 3

APPEAL HEARINGS BY JUDICIAL DISTRICT

RESIDENTIAL TENANCIES COMMISSION

	JANUARY 1, 2006 – DECEMBER 31, 2006	JANUARY 1, 2007 – DECEMBER 31, 2007
Winnipeg	438	451
Altona	0	1
Beausejour	1	1
Brandon	18	10
Dauphin	1	1
Morden	2	0
Neepawa	1	0
Portage la Prairie	3	0
Ste. Anne	0	1
Selkirk	3	2
Steinbach	4	1
Swan River	1	0
Thompson	4	4
Virden	0	1
TOTAL	476	473

TABLE 4

APPLICATIONS FOR LEAVE TO APPEAL

	January 1, 2006 – December 31, 2006	January 1, 2007 – December 31, 2007
Granted	0	0
Denied	19	19
Withdrawn	2	5
Granted by consent of all parties	0	0
Pending	2	2
Reserved	0	0
Settled	0	0
Adjourned Sine Die	1	0
TOTAL	24	26

SIGNIFICANT DECISIONS

1. Significant Decisions

A tenant filed a claim against a landlord for loss and damage suffered as a result of the tenant needing to find alternative living accommodations pending the completion of repairs to the complex in which he was residing. The Residential Tenancies Branch awarded the tenant some compensation. The landlord appealed the Branch's order to the Residential Tenancies Commission. The tenant attended the appeal hearing as did two representatives of the landlord.

The tenant requires the use of a wheelchair and home-care on a daily basis.

At the hearing, the tenant said that flooding occurred in the residential complex on January 7 and 8, 2005. He said that it became apparent to him that he could not return to the premises and that alternative living arrangements had not been made by the landlord. He said that he attempted, with the assistance of home care services, to make alternative living arrangements. Although other residents in the complex had made arrangements at a hotel near the premises, this hotel ('Hotel A') had no further space available. Home care services continued in its efforts to assist the tenant in finding alternative temporary accommodations. Ultimately, home care services determined that another hotel ('Hotel B') had the availability and would meet the tenant's specific needs.

The tenant confirmed that he arrived at 'Hotel B' on January 9, 2005 and that it adequately met and accommodated his disability. He said that he had not heard from the landlord for four days following the flooding, therefore, on January 12, 2005, he communicated with the landlord with a view to inquiring as to the status of the repairs. He said he was informed that he would be able to return to his apartment on or about January 16, 2005. However, the tenant said that he was unable to return to the rental unit on January 16, 2005 as promised, in fact, he did not hear from the landlord on that date. He decided that he would continue to reside at 'Hotel B' until such time as he heard from the landlord that he could return.

The tenant said that he renewed his stay at 'Hotel B' on a week-to-week basis as he was not informed by the landlord as to the expected length of the displacement. In this regard, the tenant testified that, from time to time, he communicated with the landlord as to the progress of the repairs. He said that he was continuously informed that he would be able to return to the rental "soon" and that the repairs were "coming along".

The tenant said he was advised by the landlord on April 6, 2005, that he would be able to return to the rental unit on April 8, 2005 (three months after the initial displacement). The tenant claimed for compensation for the three months of hotel expenses, meals and the cost to deliver his wheelchair to the hotel. He said he reduced his normal living expenses from his claim.

The landlord's representatives (hereinafter referred to collectively as the "landlord") confirmed that there were two flooding incidents. The first flood resulted from a water pipe breach and the second occurred as a result of a sprinkler head breaking on the second floor. The cold weather apparently caused them to burst. The landlord said that certain people were required to be displaced as a result of the second flood. Most of the people who were evacuated went to 'Hotel A'. The landlord found out approximately three or four days after the incident that the tenant was staying at 'Hotel B'.

The landlord testified that she told the tenant that "'Hotel B' is expensive" and that the landlord's insurance "is not covering this". She said the tenant told her, at that time, that he understood this. She also recalled telling the tenant about two weeks after the damage occurred that the repairs would take anywhere between six weeks to two months. The landlord said that the work took three months. She testified that the tenant was contacted at the first possible opportunity in order to inform him that he could return to the rental unit.

The Standard Residential Tenancy Agreement signed by all tenants provided that it was the responsibility of the tenant to insure his or her possessions, as the insurance coverage maintained by the landlord does not provide coverage for the tenants. The tenants did not pay any rent to the landlord for the period they were unable to reside in their suites. The landlord did not pay Hotel 'A' or Hotel 'B' for any tenants'

accommodation while their suites were being repaired as the tenants were advised and aware that it was their responsibility to purchase insurance to cover their contents, liability and additional living expenses should damage occur to their suites.

The Commission ruled that *The Residential Tenancies Act* does not impose an absolute liability upon a landlord for damages such as those which are the subject of this case. It found that a tenant must, on a balance of probabilities, prove that the landlord was, in the circumstances, negligent. Although there was evidence of a water breach, of a flood and of expenses incurred by the tenant, there was, in the Commission's view, insufficient evidence to prove that the pipe bursts resulted from acts or omissions of the landlord and insufficient evidence in support of the tenant's claim that the landlord was negligent. Absent such a finding, the Commission found that it could not conclude that the landlord breached the tenancy agreement or the *Act*. As a result, the tenant's claim failed and the order of the Branch was rescinded.

While the Commission did not need to address the issue of the amount of damages, it did express concern that, in any event, the tenant did not take sufficient steps to minimize his damages. The evidence that the tenant did not take continued steps to find alternative and less costly accommodations (in the days and weeks following the second flood) was, in the Commission's view, problematic. The Commission was not convinced that the tenant completely satisfied his obligations in that regard.

2. Significant Decisions

A landlord filed a claim against the security deposit paid by a tenant. The Branch ordered the landlord to return the security deposit and accrued interest to the tenant. The landlord appealed the Branch's order to the Residential Tenancies Commission. The landlord and tenant both attended the appeal hearing by teleconference.

The landlord claimed the full security deposit for loss of rental income. He testified that the tenant signed an Offer to Lease at which time the landlord asked the tenant several times whether he wanted to go forward with the Application. The landlord provided a copy of the Application for rental accommodation which was dated January 30, 2007 and indicated a proposed possession date of February 1, 2007. The landlord conceded that he did not accept the Application for rental accommodation on January 30, 2007. Instead, the landlord attempted to communicate acceptance of the Application for rental accommodation when the tenant called the following day to cancel the Application. In his testimony, the landlord acknowledged that the tenant withdrew the Application before the landlord was able to communicate acceptance of it; he conceded that the tenant "beat me to it".

The landlord testified that as a consequence of the tenant withdrawing his application, he lost rent and was unable to rent the property until February 8 or 9, 2007.

The tenant testified that at no time prior to the Application being withdrawn was he notified by the landlord that his Application had been accepted. The Commission determined that in order to establish a contract, there must be an offer and an acceptance. Any offer is capable of being withdrawn up until the time it is accepted by the other party. In the circumstances, based on the evidence of the landlord, it was clear to the Commission that the tenant withdrew

his Application to rent the premises prior to the landlord communicating acceptance of the tenant's Application. Accordingly, no contract was ever formed. The Commission also determined that in order for the landlord to have a claim for loss of rental income, there must be a breach by the tenant under *The Residential Tenancies Act*. Since the tenant withdrew the Application before the landlord confirmed its acceptance, there was no breach by the tenant of the *Act* and therefore the landlord's claim for compensation failed.

The Commission upheld the decision of the Branch and ordered the landlord to return the security deposit and accrued interest to the tenant.

3. Significant Decisions

A landlord applied to the Residential Tenancies Branch to withdraw free laundry service in favor of coin-operated laundry. The Residential Tenancies Branch determined that $1.25 for wash and $1.25 for dry was a reasonable charge and approved those rates. The Branch also determined that a $31.00 per month rent reduction was appropriate and issued orders to that effect. The landlord appealed the Branch's Order to the Residential Tenancies Commission. The landlord and twelve tenants attended the appeal hearing.

The landlord, at the time of the application, provided information from 'a laundry equipment supplier' suggesting that seniors wash and dry three loads of laundry per month, adults wash and dry five loads of laundry per month and families wash and dry eight loads per month. Based on this information the landlord proposed a reduction in rent in the amount of $8.00 per month for seniors, $13.00 per month for adults and $20.00 per month for families. The landlord provided additional information that suggested the reduction was reasonable based on information received from three different buildings in the area. In his analysis, based on the information provided by the three other buildings in the area, the landlord shows the average cost per load is $2.58.

A number of tenants objected and suggested that the different value based on demographics was unfair and the overall reduction was inadequate.

The landlord said that he was able to provide actual statistics for the building since the installation of the coin-operated equipment, some ten and a half months. The information indicated that the average laundry expense is $17.00 per suite per month. As a result, it sought to amend its application to $17.00 per unit based on the actual usage. The landlord submitted that $17.00 per unit was fair compensation.

The landlord said that because the machines are newer, energy efficient and larger, the tenants are now able to do larger loads and their clothes are cleaner reducing the amount of laundry required. Additionally, it is now only the actual residents of the building that are now using the laundry facilities.

Four tenants provided written submissions. The first indicated that two people in one rental unit were spending more than $30.00 per month. The second indicated that the tenant(s) spent an average of $21.95 per month. The third indicated that the tenant(s) spent an average $18.23 per month. The fourth indicated a cost of $32.50 per month and requested a rent reduction in the amount of $32.50 plus $10.00 per month.

Twelve tenants appeared at the appeal hearing and gave evidence. In addition, many of them asked the landlord questions. Some tenants expressed concern with the landlord's average noting, among other things, that it did not account for the vacant units in the building. They also expressed concern that two washing machines were replaced with one washing machine and argued that this equated to an additional reduction in service.

The Commission canvassed each tenant for comments and estimates of their laundry usage. Many tenants and the landlord agreed that the averages are not totally accurate; however they were unable to quantify averages.

The Commission determined that the tenants present at the hearing were reflective of all categories of tenants in the complex. The Commission Panel averaged the tenants' estimated amounts with the landlord's submission and came to an average cost of $21.93. That amount was rounded to $22.00 per month per unit. The Commission determined that the laundry charges for the washers in the amount of $1.25 and dryers in the amount of $1.25 for 60 minutes drying time was reasonable.

The Commission, based on the new washing machine's larger capacity, found that the reduction of one washing machine did not equate to an additional reduction in service.

As a result, the Branch's approval of $1.25 for a wash and $1.25 for a dry was upheld by the Commission on appeal, and the Branch's determination of a $31.00 per month rent reduction was reduced by the Commission to a $22.00 per month reduction.

The Public Interest Disclosure (Whistleblower Protection) Act

The Public Interest Disclosure (Whistleblower Protection) Act came into effect in April 2007. This law gives employees a clear process for disclosing concerns about significant and serious matters (wrongdoing) in the Manitoba public service, and strengthens protection from reprisal. The Act builds on protections already in place under other statutes, as well as collective bargaining rights, policies, practices and processes in the Manitoba public service.

Wrongdoing under the Act may be: contravention of federal or provincial legislation; an act or omission that endangers public safety, public health or the environment; gross mismanagement; or, knowingly directing or counseling a person to commit a wrongdoing. The Act is not intended to deal with routine operational or administrative matters.

A disclosure made by an employee in good faith, in accordance with the Act, and with a reasonable belief that wrongdoing has been or is about to be committed is considered to be a disclosure under the Act, whether or not the subject matter constitutes wrongdoing. All disclosures receive careful and thorough review to determine if action is required under the Act, and must be reported in a department's annual report in accordance with Section 18 of the Act. The Residential Tenancies Commission has received an exemption from the Ombudsman under Section 7 of the Act. As a result any disclosures received by the Chief Commissioner or a supervisor are referred to the Ombudsman in accordance with the exemption.

The following is a summary of disclosures received by the Residential Tenancies Commission for the 2007 calendar year:

Information Required Annually (per Section 18 of the Act)	**April 1, 2007 to December 31, 2007**
The number of disclosures received, and the number acted on and not acted on. *Subsection 18(2)(a)*	**NIL**

Commission de la location à usage d'habitation du Manitoba

Rapport annuel 2007

Manitoba

MINISTER OF
FINANCE

Legislative Building
Winnipeg, Manitoba, CANADA
R3C 0V8

Son Honneur l'honorable John Harvard, C.P., O.M
Lieutenant-gouverneur du Manitoba
Palais législatif, bureau 235
Winnipeg (Manitoba)
R3C 0V8

Monsieur le Lieutenant-gouverneur,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2007.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Lieutenant-gouverneur, l'assurance de mes sentiments les plus distingués.

Le ministre des Finances,

Greg Selinger

Manitoba

Finances

Commission de la location à usage d'habitation
155, rue Carlton, bureau 1650, Winnipeg (Manitoba) Canada R3C 3H8
Tél. 204-945-2028 **Téléc.** 204-945-5453 **Numéro sans frais** : 1-800-782-8403

Monsieur Greg Selinger
Ministre des Finances
Palais législatif, bureau 103
Winnipeg (Manitoba)
R3C OV8

Monsieur le Ministre,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Commission de la location à usage d'habitation portant sur l'application de la *Loi sur la location à usage d'habitation* pour l'exercice terminé le 31 décembre 2007.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance des mes sentiments les plus distingués.

A. L. Kussin
Commissaire en chef
Commission de la location à usage d'habitation

TABLE DES MATIÈRES

		PAGE
Introduction		*1*
Résumé des activités d'appel : parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation		*3*
Tableau n° 1 :	*Parties 1 à 8 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*4*
Résumé des activités d'appel : partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation		*7*
Tableau n° 2 :	*Partie 9 de la Loi sur la location à usage d'habitation*	*8*
Tableau n° 3 :	*Audiences d'appel par le district judiciaire*	*10*
Tableau n° 4 :	*Demandes d'autorisation d'appel*	*11*
Décisions importantes		*12*
Loi sur les divulgations faites dans l'intérêt public (protection des divulgateurs d'actes répréhensibles) – un compte rendu des divulgations		*20*

INTRODUCTION

La Commission de la location à usage d'habitation est un tribunal quasi-judiciaire spécialisé chargé d'entendre les appels des décisions et des ordonnances que rend le directeur de la Direction de la location à usage d'habitation en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

La Commission de la location à usage d'habitation est composée des personnes suivantes :

- le commissaire en chef, qui occupe un poste à temps plein, est nommé pour une période de cinq ans et se trouve à Winnipeg;
- les commissaires en chef adjoints, soit 20 postes à temps partiel et un poste à temps plein; ils peuvent exercer les pouvoirs et les fonctions du commissaire en chef, ont un mandat de deux ans et proviennent de Winnipeg, Brandon et Thompson;
- les membres des comités, soit 46 personnes, dont la moitié représente la position du locateur et les autres la position du locataire, et qui proviennent de Winnipeg, The Pas, Thompson et Brandon.

La Commission peut tenir des audiences à l'oral (en personne ou par téléphone) ou par écrit, ou encore en partie à l'oral et en partie par écrit. Les audiences à l'extérieur de Winnipeg ont lieu dans le district judiciaire le plus proche.

Les audiences de la Commission se tiennent devant un comité formé de trois membres : un représentant du locateur, un représentant du locataire et un commissaire neutre, soit le commissaire en chef ou un des commissaires adjoints. Les audiences sont présidées par le commissaire neutre dont la voix est prépondérante en cas d'égalité.

Les décisions de la Commission peuvent être interjetées en appel devant la Cour d'appel, mais seulement sur un point de droit ou de compétence. L'autorisation d'interjeter appel ou la permission d'en appeler doit être accordée par un juge de la Cour d'appel. L'article 179 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* portant sur le contrôle des loyers stipule ce qui suit : « Les décisions ou les ordonnances que la Commission rend à l'égard de questions régies par la partie 9 ne peuvent faire l'objet d'aucun appel. » La décision de la Commission de la location à usage d'habitation dont il est question ici est finale.

La *Loi sur la location à usage d'habitation* exige du commissaire en chef qu'il soumette au ministre un rapport sur l'administration de la *Loi* six mois après la fin de chaque année. La période visée par le présent rapport est l'année civile 2007. Des chiffres correspondant à l'année civile 2006 sont également fournis à des fins de comparaison. Les statistiques sont fractionnées par activité (dépôts de garantie, réparations. services publics).

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL
PARTIES 1 À 8 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

Les parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* statuent sur l'ensemble des questions afférentes au locateur et au locataire d'habitation, exception faite du contrôle du loyer. Le tableau n° 1 présente un résumé statistique des activités exercées par la Commission de la location à usage d'habitation en vertu des parties 1 à 8 de cette loi. En 2007, la Commission a entendu 393 appels en vertu des parties 1 à 8 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*. La Commission a aussi entendu 319 appels concernant les ordres découlant des audiences tenues par la Direction et 50 appels ou moins de plaintes concernant le dépôt de garantie. Les 24 autres appels portaient sur diverses questions telles que des ordres de réparation, le paiement des services publics, des litiges au sujet des serrures et des portes et la saisie de biens.

La Commission a rendu 407 décisions avant la fin de l'année. La Commission a confirmé ou maintenu les décisions rendues par la Direction de la location à usage d'habitation dans 155 cas. Elle a modifié 159 décisions de la Direction. Ces modifications parfois ont lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. La Commission a annulé 49 décisions rendues par la Direction et 32 appels ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets sont attribuables à des appels tardifs ou à des appels sans droit de dépôt. Les retraits sont généralement imputables aux raisons suivantes : (1) les parties intéressées sont parvenues à un règlement; ou (2) la partie appelante a changé d'avis et ne désirait plus faire appel. Quatre audiences ont été annulées et huit motions en prorogation du délai d'appel étaient en instance. Aucun appel n'était en instance à la find de 2007.

En 2007, 26 décisions ont fait l'objet d'une demande d'autorisation d'appel à la Cour d'appel. Aucune de ces demandes n'a été agréée. La Cour d'appel a rejeté 19 demandes d'autorisation. Cinq demandes d'autorisation d'appel ont été retirées. Deux demandes d'autorisation d'appel étaient toujours en instance à la fin de 2007.

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006 (Dossiers)	du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007 (Dossiers)
RÉCLAMATION D'UNE SOMME INFÉRIEURE AU DÉPÔT DE GARANTIE		
Reports de l'année précédente	27	46
Appels entendus	54	50
TOTAL	81	96
Décisions confirmées	19	26
Décisions modifiées	4	19
Décisions annulées	4	7
Appels retirés ou rejetés	5	3
Annulations	1	0
Demandes de prorogation refusées	2	3
DOSSIERS ACTIFS	46	38
LITIGES		
Reports de l'année précédente	9	8
Appels entendus	1	0
TOTAL	10	8
Décisions annulées	1	0
Appels retirés ou rejetés	1	0
DOSSIERS ACTIFS	8	8
SAISIE-GAGERIE ET CHANGEMENT DE SERRURE		
Reports de l'année précédente	0	0
Appels entendus	0	2
TOTAL	0	2
Décisions confirmées	0	1
DOSSIERS ACTIFS	0	1

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006 (Dossiers)	du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007 (Dossiers)
MISE EN EXÉCUTION		
Reports de l'année précédente	1	0
Appels entendus	0	0
TOTAL	1	0
Décisions confirmées	1	0
DOSSIERS ACTIFS	0	0
AUDIENCES		
Reports de l'année précédente	128	150
Appels entendus	360	319
TOTAL	488	469
Décisions confirmées	151	120
Décisions modifiées	125	140
Décisions annulées	41	41
Appels retirés ou rejetés	17	19
Annulations	2	4
Demandes de prorogation refusées	2	5
DOSSIERS ACTIFS	150	140
RÉPARATIONS		
Reports de l'année précédente	2	8
Appels entendus	17	18
TOTAL	19	26
Décisions confirmées	4	7
Décisions modifiées	2	0
Décisions annulées	1	1
Appels retirés ou rejetés	4	10
DOSSIERS ACTIFS	8	8

TABLEAU N° 1 - APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIES 1 À 8 DE LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006 (Dossiers)	du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007 (Dossiers)
SERVICES PUBLICS		
Reports de l'année précédente	42	2
Appels entendus	2	4
TOTAL	44	6
Décisions confirmées	41	1
Appels retirés ou rejetés	1	0
DOSSIERS ACTIFS	2	5
NOMBRE TOTAL D'APPELS		
Reports de l'année précédente	209	214
Appels entendus	434	393
TOTAL	643	607
Décisions confirmées	216	155
Décisions modifiées	131	159
Décisions annulées	47	49
Appels retirés ou rejetés	28	32
Annulations	3	4
Demandes de prorogation refusées	4	8
DOSSIERS ACTIFS	214	200

Note :

Les chiffres correspondant à l'année civile 2006 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente. Ces variations sont dues aux mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et après obtention de renseignements plus complets.

RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'APPEL

PARTIE 9 DE LA *LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

En 2007, la Commission a entendu des appels touchant 400 unités locatives réparties dans 89 immeubles relativement à des ordres de la Direction de la location à usage d'habitation émis en vertu de la partie 9 de la *Loi sur la location à usage d'habitation*.

Au cours de l'année civile 2007, la Commission a examiné les appels liés à des ordres touchant 499 unités locatives réparties dans 122 immeubles. La Commission a confirmé les décisions ayant trait à 62 unités locatives réparties dans 29 immeubles et modifié les décisions ayant trait à 357 unités locatives réparties dans 39 immeubles. Ces modifications ont parfois lieu quand des parties soumettent, au cours de l'audience d'appel, des renseignements que la Direction ne possédait pas au moment de rendre sa décision. Des appels concernant 73 unités locatives réparties dans 53 immeubles ont été soit rejetés par la Commission, soit retirés par la partie appelante. La plupart des rejets étaient imputables à des appels tardifs. Un ordre a été annulé touchant sept unités.

Aucun appel relatif au contrôle du loyer n'a été déposé à la Cour d'appel.

TABLEAU N° 2 APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006		du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007	
	Imm.	Unités	Imm.	Unités
DEMANDE DE HAUSSE DES FRAIS DE BUANDERIE				
Reports de l'année précédente	1	1	1	1
Appels entendus	0	0	0	0
TOTAL	1	1	1	1
DOSSIERS ACTIFS	1	1	1	1
DEMANDE D'AUTORISATION DE PROJET DE RÉFECTION				
Reports de l'année précédente	1	2	0	0
Appels entendus	4	4	3	4
TOTAL	5	6	3	4
Décisions confirmées	4	5	0	0
Appels retirés ou rejetés	1	1	3	4
DOSSIERS ACTIFS	0	0	0	0
DEMANDE D'AUGMENTATION DE LOYER SUPÉRIEURE À LIGNE DIRECTRICE				
Reports de l'année précédente	110	609	98	338
Appels entendus	89	195	77	378
TOTAL	199	804	175	716
Décisions confirmées	12	92	23	56
Décisions modifiées	12	226	33	351
Appels retirés ou rejetés	77	148	49	66
DOSSIERS ACTIFS	98	338	70	243

TABLEAU N° 2 APPELS

RÉSUMÉ STATISTIQUE - MANITOBA

PARTIE 9 DE *LA LOI SUR LA LOCATION À USAGE D'HABITATION*

	du 1er janvier 2006 au 31 décembre 2006		du 1er janvier 2007 au 31 décembre 2007	
	Imm.	Unités	Imm.	Unités
DEMANDE DE RETRAIT DE SERVICE				
Reports de l'année précédente	0	0	2	2
Appels entendus	3	3	1	7
TOTAL	3	3	3	9
Décisions modifiées	0	0	2	2
Décisions annulées	0	0	1	7
Appels retirés ou rejetés	1	1	0	0
DOSSIERS ACTIFS	2	2	0	0
CONFORMITÉ				
Reports de l'année précédente	9	34	17	29
Appels entendus	15	20	8	11
TOTAL	24	54	25	40
Décisions confirmées	6	22	6	6
Décisions modifiées	0	0	4	4
Appels retirés ou rejetés	1	3	1	3
DOSSIERS ACTIFS	17	29	14	27
NOMBRE TOTAL D'APPELS				
Reports de l'année précédente	121	646	118	370
Appels entendus	111	222	89	400
TOTAL	232	868	207	770
Décisions confirmées	22	119	29	62
Décisions modifiées	12	226	39	357
Décisions annulées	0	0	1	7
Appels retirés ou rejetés	80	153	53	73
DOSSIERS ACTIFS	118	370	85	271

Note :

Les chiffres correspondant à l'année civile 2006 peuvent légèrement différer de ceux qu'affiche le rapport de l'année précédente. Ces variations sont dues aux mises à jour et modifications apportées aux données lors du traitement des dossiers et après obtention de renseignements plus complets.

TABLEAU N° 3

AUDIENCES D'APPEL PAR LE DISTRICT JUDICIAIRE

COMMISSION DE LA LOCATION À USAGE D'HABITATION

	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2006	DU 1er JANVIER AU 31 DÉCEMBRE 2007
Winnipeg	438	451
Altona	0	1
Beauséjour	1	1
Brandon	18	10
Dauphin	1	1
Morden	2	0
Neepawa	1	0
Portage la Prairie	3	0
Ste. Anne	0	1
Selkirk	3	2
Steinbach	4	1
Swan River	1	0
Thompson	4	4
Virden	0	1
TOTAL	476	473

TABLEAU N° 4

DEMANDES D'AUTORISATION D'APPEL

	Du 1er janvier au 31 décembre 2006	Du 1er janvier au 31 décembre 2007
Accordées	0	0
Refusées	19	19
Retirées	2	5
Accordées après consentement de toutes les parties	0	0
En instance	2	2
En délibéré	0	0
Réglées	0	0
Ajournées sine die	1	0
TOTAL	24	26

DÉCISIONS IMPORTANTES

1. Décisions importantes

Un locataire a présenté une réclamation à l'encontre d'une locatrice pour pertes et dommages subis, car il avait besoin de trouver un autre logement en attendant l'achèvement des travaux de réparation dans son immeuble de résidence. La Direction de la location à usage d'habitation a accordé certaines indemnités au locataire. La locatrice en a alors appelé de l'ordre de la Direction auprès de la Commission de la location à usage d'habitation. Le locataire a comparu à l'audience de l'appel, tout comme deux représentants de la locatrice.

Le locataire a besoin d'utiliser un fauteuil roulant et de recevoir quotidiennement des soins à domicile.

À l'audience, le locataire a dit que l'inondation avait eu lieu dans l'ensemble résidentiel les 7 et 8 janvier 2005. Selon lui, il était évident qu'il ne pouvait pas retourner sur les lieux et que la locatrice n'avait pas pris d'arrangements pour lui fournir un autre logement. Il a précisé qu'il avait essayé, avec l'aide des services de soins à domicile, de trouver un autre logement. Bien que d'autres résidents de l'ensemble aient pu trouver un autre logement dans un hôtel proche, il n'y avait plus de place dans cet hôtel (« hôtel A »). Les services de soins à domicile ont continué à l'aider à trouver un autre logement temporaire. En fin de compte, les services de soins à domicile ont estimé qu'un autre hôtel (« hôtel B ») avait de la place et qu'il pouvait répondre aux besoins du locataire.

Le locataire a confirmé qu'il était arrivé à l'« hôtel B » le 9 janvier 2005 et que celui-ci s'était montré très accommodant envers son handicap. Il a dit n'avoir reçu aucune nouvelle de la locatrice au cours des quatre jours qui ont suivi l'inondation, et qu'il s'est donc mis en rapport avec elle le 12 janvier 2005 pour se renseigner sur l'état des travaux de réparation. Selon lui, elle l'aurait informé qu'il serait en mesure de retourner dans son appartement vers le 16 janvier 2005. Toutefois, le locataire a indiqué qu'il n'a pas pu retourner dans son unité locative le 16 janvier 2005 comme promis et qu'en réalité la locatrice n'avait toujours pas communiqué avec lui à cette date. Le locataire a donc décidé qu'il continuerait à résider à l'« hôtel B » jusqu'à ce que la locatrice l'informe qu'il pourrait retourner dans son unité locative.

Le locataire a précisé qu'il a loué une chambre à la semaine à l'« hôtel B », car la locatrice ne l'avait pas informé de la durée prévue de son déplacement. À cet égard, le locataire a témoigné qu'il a communiqué, de temps à autre, avec la locatrice pour se renseigner sur l'état des travaux. Selon lui, on l'a constamment avisé qu'il pourrait « bientôt » retourner dans son unité locative et que les réparations « avançaient ».

La locatrice l'a informé le 6 avril 2005 qu'il pourrait réintégrer son unité locative le 8 avril 2005 (trois mois après son déplacement initial). Le locataire a présenté une demande d'indemnités à l'égard des trois mois de dépenses qu'il a engagées pour sa chambre d'hôtel, ses repas et la livraison de son fauteuil roulant à l'hôtel. Il dit en avoir déduit ses frais de subsistance normaux.

Les représentants de la locatrice (ci-après nommés collectivement « la locatrice ») ont confirmé qu'il y avait eu deux inondations. La première résultait d'une rupture de conduites d'eau et la deuxième, de celle d'une tête de sprinkleur au deuxième étage, apparemment toutes deux en raison du froid. La locatrice a dit que certaines personnes ont dû être déplacées en raison de la deuxième inondation. La plupart d'entre elles sont allées à l'« hôtel A ». Elle n'a appris qu'environ trois ou quatre jours après l'incident que le locataire était allé à l'« hôtel B ».

La locatrice a déclaré avoir dit au locataire que « l'hôtel B était cher » et que son assurance « ne couvrirait pas ces frais ». Elle a dit que le locataire lui aurait répondu, à ce moment-là, qu'il comprenait la situation. Elle a dit aussi qu'elle se rappelle lui avoir précisé environ deux semaines après les dommages que les réparations prendraient de six semaines à deux mois. La locatrice a précisé que les travaux ont pris trois mois. Elle a témoigné qu'elle avait communiqué avec le locataire dès que possible afin de l'informer qu'il pouvait retourner dans son unité locative.

La *Formule type de convention de location à usage d'habitation* signée par tous les locataires précise qu'il incombe à chaque locataire d'assurer ses biens, car l'assurance de la locatrice ne les couvre pas. Les locataires n'ont pas payé de loyer à la locatrice pendant la période où ils n'étaient pas capables de résider dans leur unité locative. La

locatrice n'a pas payé les dépenses engagées par les locataires à l'hôtel A ou B pendant la durée des réparations apportées à leur unité locative, car ceux–ci avaient été avisés et savaient qu'il leur incombait d'acquérir une assurance couvrant le contenu de leur unité locative, leur responsabilité et les frais de subsistance additionnels engagés si leur unité était endommagée.

La Commission a décidé que la *Loi sur la location à usage d'habitation* n'impose pas de responsabilité absolue au locateur quant à des dommages comme ceux qui sont l'objet de cette cause. Elle a jugé qu'il incombait au locataire de démontrer, selon la prépondérance des probabilités, que la locatrice a été négligente dans les circonstances. Bien qu'il y a eu des preuves de la rupture des conduites d'eau, d'une inondation et de dépenses engagées par le locataire, il n'y a pas eu, de l'avis de la Commission, suffisamment d'éléments prouvant que la rupture des conduites résultait d'actes ou d'omissions commis par la locatrice ni suffisamment d'éléments de preuve appuyant les allégations du locataire selon lesquelles la locatrice avait été négligente. À défaut de preuve en ce sens, la Commission a jugé qu'elle ne pouvait pas conclure au non-respect de la convention de location ni à la violation de la *Loi* par la locatrice. En conséquence, la Commission a rejeté la réclamation du locataire et a annulé l'ordre de la Direction.

Bien que la Commission n'ait pas eu à se pencher sur la question du montant des dommages-intérêts, elle s'est inquiétée, en tout cas, du fait que le locataire n'a pas pris suffisamment de mesures pour minimiser ses dommages-intérêts. Selon elle, la preuve que le locataire n'ait pas pris des mesures continues pour trouver un autre logement moins cher (au cours des jours et des semaines qui ont suivi la deuxième inondation), était problématique. La Commission n'est pas convaincue que le locataire s'est complètement acquitté de ses obligations à cet égard.

2. Décisions importantes

Un locateur a présenté une réclamation contre le dépôt de garantie versé par un locataire. La Direction de la location à usage d'habitation a ordonné au locateur de remettre le dépôt de garantie et l'intérêt couru au locataire concernée. Le locateur en a alors appelé de l'ordre de la Direction auprès de la Commission de la location à usage d'habitation. Le locateur et le locataire ont tous deux assisté à l'audience de l'appel par téléconférence.

Le locateur a réclamé le dépôt de garantie en entier en raison de la perte de revenu de location. Il a témoigné que le locataire avait signé une offre de bail et que le locateur lui avait demandé à plusieurs reprises à ce moment-là s'il désirait donner suite à sa demande. Le locateur a fourni une copie de la demande de logement locatif qui était datée du 30 janvier 2007 et qui indiquait une date de possession prévue du 1er février 2007. Le locateur a admis ne pas avoir accepté la demande de logement locatif le 30 janvier 2007. Plutôt, il a essayé de communiquer son acceptation de la demande de logement locatif au locataire lorsque celui-ci a appelé le lendemain pour annuler sa demande. Dans son témoignage, le locateur a reconnu que le locataire avait retiré sa demande avant que le locateur n'ait pu lui dire qu'il l'avait acceptée. Il a admis que le locataire avait été plus rapide que lui.

Le locateur a témoigné qu'en raison du retrait de la demande par le locataire, il a perdu un loyer et n'a pas été en mesure de louer l'unité jusqu'au 8 ou 9 février 2007.

Le locataire a témoigné que locateur ne l'avait jamais avisé, avant le retrait de sa demande, que celle-ci avait été acceptée. La Commission a reconnu que pour établir un contrat il faut qu'il y ait une offre et une acceptation. Toute offre peut être annulée jusqu'au moment où l'autre partie l'accepte. Dans les circonstances et d'après les éléments de preuve présentés par le locateur, il était clair pour la Commission que le locataire avait retiré sa demande de location avant que le

locateur ne lui fasse part de son acceptation. En conséquence, il n'y a pas eu d'établissement de contrat. La Commission a également jugé que pour que le locateur puisse faire une réclamation de perte de revenu de location, il aurait fallu que le locataire est enfreint la *Loi sur la location à usage d'habitation*. Étant donné qu'il a retiré sa demande avant que le locateur ne l'informe de son acceptation, le locataire n'a donc pas enfreint la *Loi* et la réclamation d'indemnités du locateur est donc rejetée.

La Commission a confirmé la décision de la Direction et a ordonné au locateur de retourner le dépôt de garantie et les intérêts courus au locataire.

3. Décisions importantes

Un locateur a présenté à la Direction de la location à usage d'habituation une demande de retrait de services gratuits de buanderie au profit d'une buanderie automatique. La Direction a décidé que des frais de 1,25 $ pour le lavage du linge et 1,25 $ pour son séchage étaient raisonnables et elle a approuvé ces tarifs. Elle a également décidé qu'une réduction du loyer de 31 $ par mois était appropriée et elle a rendue des ordres à cet effet. Le locateur en a alors appelé de l'ordre de la Direction auprès de la Commission de la location à usage d'habitation. Le locateur et douze locataires ont assisté à l'audience de l'appel.

Le locateur, au moment de la présentation de la demande, a fourni des renseignements d'un fournisseur de lave-linge alléguant que les personnes âgées lavent et sèchent trois lessives par mois, les adultes, cinq, et les familles, huit. En se fondant sur ces données, le locateur a proposé une réduction mensuelle du loyer de 8 $ pour les personnes âgées, de 13 $ pour les adultes et de 20 $ pour les familles. Le locateur a fourni des renseignements supplémentaires indiquant que la réduction était raisonnable d'après l'information reçue pour trois autres immeubles du quartier. Dans son analyse, fondée sur l'information fournie pour les trois autres immeubles du quartier, le locateur a montré que les frais moyens par lessive s'élevaient à 2,58 $.

Certains locataires ont formulé une objection et ont suggéré que la valeur différente fondée sur les données démographiques était injuste et que la réduction globale n'était pas appropriée.

Le locateur a dit qu'il pouvait fournir les statistiques réelles pour l'immeuble depuis l'installation des machines automatiques, il y a environ dix mois et demi. Ces données ont indiqué que les dépenses moyennes de buanderie s'élevaient par mois à 17 $ par unité locative. En conséquence, le locateur a demandé de modifier sa demande à 17 $ par unité locative en fonction de l'utilisation actuelle. Il a allégué que la somme de 17 $ par unité locative était une juste indemnité.

Le locateur a précisé qu'en raison de machines plus neuves, plus écoénergétiques et plus grandes, les locataires sont désormais en mesure de faire de plus grosses lessives et leurs vêtements sont plus propres, ce qui réduit ainsi le nombre de lessives requises. De plus, les résidents actuels de l'immeuble sont maintenant les seuls à utiliser les installations de buanderie.

Quatre locataires ont fourni des arguments écrits. Le premier a indiqué que deux personnes d'une unité locative dépensaient plus de 30 $ par mois. Le deuxième a mentionné que les locataires dépensaient en moyenne 21,95 $ par mois. Le troisième a précisé que les locataires dépensaient en moyenne 18,23 $ par mois. Le quatrième a indiqué des frais de 32,50 $ par mois et a demandé une réduction de loyer de 32,50 $ plus 10 $ par mois.

Douze locataires ont comparu à l'audience d'appel et ont témoigné. En outre, un grand nombre d'entre eux ont posé des questions au locateur. Certains locataires ont exprimé leur préoccupations quant au calcul moyen du locateur, entre autres, qui ne tenait pas compte des unités locatives non louées dans l'immeuble. Ils ont aussi exprimé leurs préoccupations pour ce qui est du remplacement de deux lave-linge par un seul, et ont allégué que cela équivalait à une réduction supplémentaire de services.

La Commission a demandé à chaque locataire de lui faire part de ses commentaires et de lui donner un nombre approximatif d'utilisation de la buanderie. Un grand nombre de locataires et le locateur ont convenu que les moyennes ne sont pas entièrement correctes; toutefois, ils n'ont pas été capables de les chiffrer.

La Commission a jugé que les locataires présents à l'audience représentaient toutes les catégories de locataires de l'ensemble résidentiel. Le groupe d'experts de la Commission a fait la moyenne des montants estimatifs des locataires et des chiffres soumis par le locateur et a fixé les frais moyens à 21,93 $. Ce montant a été arrondi à 22 $ par mois par unité locative. La Commission a jugé que les frais de buanderie de 1,25 $ pour les lave-linge et de 1,25 $ pour les sèche-linge pour une période de séchage de 60 minutes, étaient raisonnables.

La Commission, en s'appuyant sur la plus grande capacité des nouveaux lave-linge, a estimé que la réduction à un seul lave-linge ne correspondait pas à une autre réduction des services.

En conséquence, la Commission a confirmé en appel les tarifs approuvés par la Direction, à savoir 1,25 $ par lavage et 1,25 $ par séchage, mais a réduit la réduction de loyer mensuelle à 22 $ au lieu de 31 $ comme l'avait décidée la Direction.

Loi sur les divulgations faites dans l'intérêt public (protection des divulgateurs d'actes répréhensibles)

La *Loi sur les divulgations faites dans l'intérêt public (protection des divulgateurs d'actes répréhensibles)* est entrée en vigueur en avril 2007. Cette loi prévoit une démarche claire à suivre par les employés lorsqu'ils veulent communiquer leurs inquiétudes concernant certains actes répréhensibles graves commis dans la fonction publique, et protège également les divulgateurs contres des représailles. La *Loi* vient s'ajouter à d'autres mesures de protection déjà en place en vertu d'autres lois ainsi qu'aux droits issus de négociations collectives, de politiques, de pratiques ou de processus en vigueur dans la fonction publique du Manitoba.

Les actes suivants sont considérés comme répréhensibles en vertu de la *Loi* : infractions aux lois fédérales ou provinciales; actions ou omissions causant un risque pour la sécurité ou la santé du public ou pour l'environnement; cas graves de mauvaise gestion ou le fait de sciemment ordonner ou conseiller à une personne de commettre un acte répréhensible. La *Loi* n'a pas pour objet de traiter des questions courantes de fonctionnement ou d'administration.

Une divulgation faite de bonne foi, conformément à la *Loi*, par un employé qui a des motifs raisonnables de croire qu'un acte répréhensible a été commis ou est sur le point de l'être, est considérée une divulgation en vertu de la *Loi*, peu importe si l'objet de la divulgation constitue un acte répréhensible. Toutes les divulgations font l'objet d'un examen attentif et approfondi en vue de déterminer si des mesures s'imposent en vertu de la *Loi*, et elles doivent être signalées dans le rapport annuel du ministère, conformément à l'article 18 de la *Loi*. L'ombudsman a accordé une exemption à la Commission de la location à usage d'habitation en vertu de l'article 7 de la *Loi*. Par conséquent, les divulgations reçues par le commissaire en chef ou un supérieur sont envoyées à l'ombudsman conformément à l'exemption.

Vous trouverez ci-dessous un compte rendu des divulgations reçues par la Commission de la location à usage d'habitation pour l'exercice 2007.

Renseignements exigés annuellement (selon l'article 18 de la *Loi*)	**Du 1er avril 2007 au 31 décembre 2007**
Le nombre de divulgations reçues et le nombre de divulgations auxquelles il a été donné suite et auxquelles il n'a pas été donné suite. *Alinéa 18(2)a)*	**AUCUNE**